



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 23/06/2021

### DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: B828/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Rue du Biplan Lot 3 1130 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Said Zeriouh

Objet / Betreft: construire une maison unifamiliale dans le lotissement AN2516 (lot 3)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 27/05/2021 - 10/06/2021

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

### AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION / ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE:

#### AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):

#### Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Bruxelles Environnement:

1

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Permis de lotir (P.L.) non périmé rue du Biplan, rue de Verdun (n°2516 lot n°3, délivré le 20/02/2015) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.) ;
- considérant que le bien est situé en zone de forte mixité au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 08/10/2020 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 05/05/2021 ;
- considérant que la demande vise à construire une maison unifamiliale dans le lotissement AN2516 (lot 3) ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/05/2021 au 10/06/2021 pour les motifs suivants: dérogations au permis de lotir n° AN2516, dérogation au règlement sur les bâtisses (RB), dérogation au R.R.U. titre I art. 11 (aménagements des zones de recul) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;



#### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 23/06/2021

- considérant que la demande a été soumise à l'avis de VIVAQUA en date du 05/05/2021 ;
- vu l'avis de VIVAQUA du 07/05/2021 repris en annexe ;
- considérant que selon la documentation en notre possession le bien est un terrain vide et que les parcelles contiguës ne sont pas bâties ;
- considérant que la demande prévoit de bâtir une maison unifamiliale 2 façades complétée d'une annexe en façade arrière, que la façade avant sera implantée sur le front de bâtisse ;
- considérant que la demande vise à construire une maison unifamiliale mitoyenne, de gabarit R+2 surplombés d'une toiture à versants, que ce gabarit est conforme au permis de lotir ;
- considérant que la maison projetée s'étend au rez-de-chaussée sur une profondeur de construction de 15m ; que ce volume consiste d'un corps de bâtisse principal de 12m et une annexe de 3 m de profondeur ;
- considérant que cette annexe déroge au PL AN2516 art.6 zone d'implantation et zone aedificandi et art.13 zone de jardin, en ce que celle-ci est bâtie en dehors de la zone aedificandi et que la zone de jardin doit être libre de toutes constructions ;
- considérant également que la demande prévoit la construction d'une citerne à eau de pluie sous la zone de recul ; que cette citerne déroge aux prescriptions du PLAN2516 art.12 zone de recul, en ce que cette zone est destinée à être aménagée en jardins ainsi qu'à des surfaces en dur pour l'accès aux bâtiments, le reste de la superficie de la zone de recul doit être planté ;
- considérant qu'il y a lieu de respecter les limites fixées par le permis de lotir AN2516, que dès lors les dérogations au PL AN2516 ne sont pas acceptables ;
- considérant de plus que la citerne d'eau de pluie induit également une dérogation au R.R.U. titre I art.11(aménagements des zones de recul) en ce que la zone de recul ne peut comporter de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble ;
- considérant de plus que la zone de recul est recouverte de klinkers ; que deux bandes latérales sont prévues en parterre, que celles-ci ne suffisent pas pour permettre une verdurisation de qualité de la zone de recul ;
- considérant dès lors qu'il y a lieu de revoir les aménagements de la zone de recul afin d'en améliorer ses qualités végétales ;
- considérant que la demande prévoit de finir les façades avec de la brique de teinte brun/rouge et de pierre bleue ; que la brique est le matériau prépondérant en façade ;
- considérant que la demande prévoit de poser des châssis en PVC de teinte gris anthracite à vitrage clair, que ces châssis sont conformes au permis de lotir ;
- considérant également que la demande prévoit de finir la toiture par des ardoises de teinte noire, que ce type de matériaux n'est pas conforme au permis de lotir qui impose que les couvertures de toiture des volumes principaux soient en tuiles ;
- considérant qu'il y a lieu de respecter les prescriptions du PL AN2516 et de prévoir une couverture en tuiles de ton, soit rouge, soit brun, soit gris/noir ;
- considérant que la maison unifamiliale projetée se distribue comme suit :
  - rez-de-chaussée : un garage (un emplacement), le hall d'entrée + escalier d'accès aux étages et un espace séjour/salle à manger/cuisine ouvert vers le jardin ainsi que dans cet espace un second escalier d'accès aux étages ;
  - 1er étage : une salle de jeux en façade avant, deux chambres de respectivement 8,85m<sup>2</sup> et 9m<sup>2</sup>, une salle de bain, un WC privatif et un local buanderie ;
  - 2<sup>ème</sup> étage : un salon d'apparat en façade avant, une chambre d'une superficie de 12,52m<sup>2</sup>, une salle de bain et un WC privatif ;
  - 3<sup>ème</sup> étage : 1 chambre de 15,04m<sup>2</sup> en façade avant et une chambre de 12,52m<sup>2</sup> en façade arrière ainsi qu'une salle de douche ;
  - un grenier ;
- considérant que la demande prévoit un sous-sol, que ses fondations se situent à 2,50m sous terre, que dès lors la face supérieure des plateaux des fondations, de même que la face supérieure des



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 23/06/2021

fondations des murs de la façade et des murs pignons dans les bâtiments principaux descendent à 2 m 50 en dessous du niveau du trottoir ;

- considérant que la chambre 2 du 1<sup>er</sup> étages ne possèdent pas une superficie suffisante en ce qu'elle ne possède pas 9m<sup>2</sup> au sol ; que dès lors celle-ci déroge au R.R.U. titre II art.3 superficie minimale ;

- considérant que la demande prévoit la création d'une terrasse au rez-de-chaussée (façade arrière), que celle-ci possède une superficie de 13m<sup>2</sup>, qu'elle est bordée du côté gauche et du côté droit par des murs œillères d'une longueur de 4,0m sur une hauteur de 2,0m à partir de la façade arrière de l'annexe, que cette configuration n'est pas conforme au permis de lotir AN2516, en ce que celui-ci précise que dans les 4 premiers mètres, à compter de la façade arrière de la construction principale, la clôture peut être constituée d'un mur (de briques, de bois, de crépi) d'une hauteur de 2m ;

- considérant que la profondeur du mur de clôture est directement liée à l'annexe dérogeant aux prescriptions du permis de lotir, que cela porte la profondeur de ces murs œillères à 7m par rapport au mur de la façade arrière de la construction principale, que dès lors que la dérogation au PL AN2516 n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de respecter les prescriptions du permis de lotir ;

- considérant que la demande prévoit aussi la création de deux terrasses en façade avant, l'une au 2<sup>ème</sup> étage et l'autre au 3<sup>ème</sup> étage, que celles-ci sont limitées par un garde-corps en verre, que ces garde-corps sont conformes au R.R.U. ; que cependant ces garde-corps ne répondent pas aux prescriptions du permis de lotir, en ce que le vitrage est un matériau qui peut être brillant et qu'il est en contradiction avec le caractère rural de Haren ;

- considérant dès lors qu'il y a lieu de prévoir des garde-corps plus adaptés au paysage urbain ;

- considérant de ce qui précède, moyennant les corrections demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

### Avis FAVORABLE, à condition de :

- respecter la profondeur de construction du permis de lotir (12m) au rez-de-chaussée ;
- respecter la profondeur pour les clôtures/séparations ;
- respecter la superficie minimale du RRU, Titre II, pour la chambre n° 2 ;
- végétaliser la zone de recul ;
- déplacer la citerne d'eau de pluie côté jardin.



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 23/06/2021

### DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: B829/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Rue du Biplan Lot 2 1130 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Faycel Bensâda

Objet / Betreft: construire une maison unifamiliale dans le lotissement AN2516 (lot 2)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 27/05/2021 - 10/06/2021

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

### AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION / ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE:

#### AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):

#### Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Bruxelles Environnement:

2

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Permis de lotir (P.L.) non périmé rue du Biplan, rue de Verdun (n°2516 lot n°3, délivré le 20/02/2015) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.) ;
- considérant que le bien est situé en zone de forte mixité au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 08/10/2020 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 10/05/2021 ;
- considérant que la demande vise à construire une maison unifamiliale dans le lotissement AN2516 (lot 2) ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée 27/05/2021 au 10/06/2021 pour les motifs suivants: dérogations au permis de lotir n° AN2516, dérogation au règlement sur les bâtisses (RB), dérogation au R.R.U. titre I art. 11 (aménagement des zones de recul) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;



#### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 23/06/2021

- considérant que la demande a été soumise à l'avis de VIVAQUA en date du 05/05/2021 ;
- vu l'avis de VIVAQUA du 07/05/2021 repris en annexe ;
- considérant que selon la documentation en notre possession le bien est un terrain vide et que les parcelles contiguës ne sont pas bâties ;
- considérant que la demande prévoit de bâtir une maison unifamiliale 2 façades complétée d'une annexe en façade arrière, que la façade avant sera implantée sur le front de bâtisse ;
- considérant que la demande vise à construire une maison unifamiliale mitoyenne, de gabarit R+2 surplombés d'une toiture à versants, que ce gabarit est conforme au permis de lotir ;
- considérant que la maison projetée s'étend au rez-de-chaussée sur une profondeur de construction de 15m ; que ce volume consiste d'un corps de bâtisse principal de 12m et une annexe de 3 m de profondeur ;
- considérant que cette annexe déroge au PL AN2516 art.6 zone d'implantation et zone aedificandi et art.13 zone de jardin, en ce que celle-ci est bâtie en dehors de la zone aedificandi et que la zone de jardin doit être libre de toutes constructions ;
- considérant également que la demande prévoit la construction d'une citerne à eau de pluie sous la zone de recul ; que cette citerne déroge aux prescriptions du PLAN2516 art.12 zone de recul, en ce que cette zone est destinée à être aménagée en jardins ainsi qu'à des surfaces en dur pour l'accès aux bâtiments, le reste de la superficie de la zone de recul doit être planté ;
- considérant qu'il y a lieu de respecter les limites fixées par le permis de lotir AN2516, que dès lors les dérogations au PL AN2516 ne sont pas acceptables ;
- considérant de plus que la citerne d'eau de pluie induit également une dérogation au R.R.U. titre I art.11(aménagements des zones de recul) en ce que la zone de recul ne peut comporter de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble ;
- considérant de plus que la zone de recul est recouverte de klinkers ; que deux bandes latérales sont prévues en parterre, que celles-ci ne suffisent pas pour permettre une verdurisation de qualité de la zone de recul ;
- considérant dès lors qu'il y a lieu de revoir les aménagements de la zone de recul afin d'en améliorer ses qualités végétales ;
- considérant que la demande prévoit de finir les façades avec de la brique de teinte brun/rouge et de pierre bleue ; que la brique est le matériau prépondérant en façade ;
- considérant que la demande prévoit de poser des châssis en PVC de teinte gris anthracite à vitrage clair, que ces châssis sont conformes au permis de lotir ;
- considérant également que la demande prévoit de finir la toiture par des ardoises de teinte noire, que ce type de matériaux n'est pas conforme au permis de lotir qui impose que les couvertures de toiture des volumes principaux soient en tuiles ;
- considérant qu'il y a lieu de respecter les prescriptions du PL AN2516 et de prévoir une couverture en tuiles de ton, soit rouge, soit brun, soit gris/noir ;
- considérant que la maison unifamiliale **projetée** se distribue comme suit :
  - rez-de-chaussée : un garage (un emplacement), un hall d'entrée, un 1<sup>er</sup> escalier menant aux étages, un espace séjour/salle à manger/cuisine ouvert sur le jardin ainsi qu'un second escalier menant aux étages ;
  - 1<sup>er</sup> étage : une salle de jeu en façade avant, une salle de bain, et 2 chambres en façade arrière de respectivement 8,85m<sup>2</sup> et 9m<sup>2</sup> ;
  - 2<sup>ème</sup> étage : un espace salon de réception en façade avant, une salle de douche et une chambre avec dressing d'une superficie de 18,4m<sup>2</sup> en façade arrière ;
  - sous les combles : une chambre avec dressing d'une superficie de 19,9m<sup>2</sup> en façade avant, une salle de douche et une chambre avec dressing d'une superficie de 17,9m<sup>2</sup> en façade arrière ;
- considérant que la demande prévoit un sous-sol, que ses fondations se situent à 2,50m sous terre, que dès lors la face supérieure des plateaux des fondations, de même que la face supérieure des



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 23/06/2021

fondations des murs de la façade et des murs pignons dans les bâtiments principaux descendent à 2 m 50 en dessous du niveau du trottoir ;

- considérant que la chambre 2 du 1<sup>er</sup> étages ne possèdent pas une superficie suffisante en ce qu'elle ne possède pas 9m<sup>2</sup> au sol ; que dès lors celle-ci déroge au R.R.U. titre II art.3 superficie minimale ;

- considérant que la demande prévoit la création d'une terrasse au rez-de-chaussée (façade arrière), que celle-ci possède une superficie de 13m<sup>2</sup>, qu'elle est bordée du côté gauche et du côté droit par des murs œillères d'une longueur de 4,0m sur une hauteur de 2,0m à partir de la façade arrière de l'annexe, que cette configuration n'est pas conforme au permis de lotir AN2516, en ce que celui-ci précise que dans les 4 premiers mètres, à compter de la façade arrière de la construction principale, la clôture peut être constituée d'un mur (de briques, de bois, de crépi) d'une hauteur de 2m ;

- considérant que la profondeur du mur de clôture est directement liée à l'annexe dérogeant aux prescriptions du permis de lotir, que cela porte la profondeur de ces murs œillères à 7m par rapport au mur de la façade arrière de la construction principale, que dès lors que la dérogation au PL AN2516 n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de respecter les prescriptions du permis de lotir ;

- considérant que la demande prévoit également la création de deux terrasses en façade avant, l'une au 2<sup>ième</sup> étage et l'autre au 3<sup>ième</sup> étage, que celles-ci sont limitées par un garde-corps en verre, que ces garde-corps sont conformes au R.R.U. ; que cependant ces garde-corps ne répondent pas aux prescriptions du permis de lotir, en ce que le vitrage est un matériau qui peut être brillant et qu'il est en contradiction avec le caractère rural de Haren ;

- considérant dès lors qu'il y a lieu de prévoir des garde-corps plus adaptés au paysage urbain ;

- considérant de ce qui précède, moyennant les corrections demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

### Avis FAVORABLE, à condition de :

- respecter la profondeur de construction du permis de lotir (12m) au rez-de-chaussée ;
- respecter la profondeur pour les clôtures/séparations ;
- respecter la superficie minimale du RRU, Titre II, pour la chambre n° 2 ;
- végétaliser la zone de recul ;
- déplacer la citerne d'eau de pluie côté jardin.



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 23/06/2021

### DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: J899/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Place du Jardin aux Fleurs 3 - 4 1000 Bruxelles  
Rue Notre-Dame du Sommeil 11- 19 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: B JARDIN AUX FLEURS - S.P.R.L.

Objet / Betreft: agrandir le 5e et 6e étage d'un immeuble de 6 étages sur rez de chaussée, modifier l'aménagement intérieur, changer la répartition des logements de 17 vers 16 unités

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 27/05/2021 - 10/06/2021

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

### AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION / ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE:

3

#### **AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):**

#### **Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Bruxelles Environnement:**

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé zone de forte mixité, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé « Ancienne Brasseries Van Dooren au n°5 Place du Jardin aux Fleurs ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 21/12/2010 (réf. P.U. 010J/2010) ayant pour objet "démolir 4 maisons, reconstruire un immeuble de 6 étages sur rez-de-chaussée comprenant 17 logements, transformer un immeuble de 11 logements et 1 commerce au rez-de-chaussée" ;
- considérant que ce permis portait donc aussi sur la transformation de l'immeuble voisin, que cet immeuble voisin ne fait pas partie de l'actuelle demande ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 29/10/2020 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 05/05/2021 ;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 05/05/2021 ;



#### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 23/06/2021

- vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 19/05/2021 ;
- considérant que la C.R.M.S. n'a pas formulé de remarque sur le projet ;
- vu l'avis favorable sous conditions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 20/05/2021, repris en annexe et portant les références CP.1983.0942/15/APM/ac ;
- considérant que les conditions reprises dans cet avis n'impliquent pas la modifications des plans ;
- considérant que la demande vise à agrandir le 5<sup>e</sup> et 6<sup>e</sup> étage d'un immeuble de 6 étages sur rez-de-chaussée, modifier l'aménagement intérieur, changer la répartition des logements de 17 vers 16 unités ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/05/2021 au 10/06/2021 pour les motifs suivants : dérogation à l'art.6 du titre I du R.R.U. (toiture - éléments techniques) ;
- vu l'unique réaction à l'enquête publique, portant sur des conflits entre tiers ne relevant pas de l'urbanisme ;
- considérant que le bâtiment se compose en situation projetée comme suit :
  - un sous-sol de caves et locaux techniques,
  - un rez-de-chaussée avec un appartement 4 chambres et un de 3 chambres,
  - 3 niveaux (du premier au troisième étage) comportant chaque fois 1 appartement 4 chambres, un studio et un appartement 3 chambres,
  - un 4<sup>e</sup> étage présentant un retrait latéral à gauche du côté de l'impasse du réveil, comportant un logement 1 chambre, un studio, et un logement 3 chambres,
  - un 5<sup>e</sup> étage marquant un retrait supplémentaire par rapport à l'étage inférieur ainsi qu'un retrait par rapport à l'alignement à rue, comportant un seul logement 3 chambres,
  - un 6<sup>e</sup> étage marquant un retrait supplémentaire par rapport au 5<sup>e</sup> étage en façade avant et en façade arrière, avec un logement 2 chambres avec bureau ;
- considérant que l'immeuble comporte au total 5 studios, 1 logement 2 chambres, 6 logements 3 chambres et 4 logements 4 chambres soit un total de 16 logements ;
- considérant que le permis 010J/2010 autorisait 17 logements répartis comme suit : 1 studio, 7 logements 1 chambre, 1 de 2 chambres et 8 logements de 3 chambres ;
- considérant que la diminution du nombre de logements est induite par la modification de la répartition des logements au rez-de-chaussée ; le projet initial prévoyait 3 logements (2 x 1 chambre et 1 x 3ch) contre 2 (1 x 4 ch et 1 x 3 ch), dans ce programme ci ;
- considérant que le projet prévoit également la modification de la répartition des logements à chaque niveau, diminuant principalement les appartements 1 chambre, situé au centre de l'immeuble au profit des appartements côté rue ;
- considérant dès lors, que la répartition des niveaux compris entre le 1<sup>er</sup> et le 3<sup>ème</sup> étage inclus est répartis comme suit : au lieu de 2 x 3ch et 1x1ch ; le projet prévoit 1 x 4 ch, 1 x 1 studio et 1 x 3c ;
- considérant que le 4<sup>ème</sup> étage est le seul niveau maintenu et qui ne subit pas de modification ;
- considérant que l'appartement 2 chambres au 5<sup>ème</sup> étage est transformé en 1 appartement 3 chambre et que l'appartement 1 chambre au 6<sup>ème</sup> étage est transformé en 1 appartement 2 chambres ;
- considérant que la nouvelle répartition a des impacts sur les normes d'habitabilité, comme décrit ci-dessous ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre II art. 10 (éclairage naturel) en ce que la surface nette éclairante est en déficit pour :
  - l'appartement 001 : la chambre 3 de 0,67m<sup>2</sup>,
  - l'appartement 002 : la chambre 01 de 0,92m<sup>2</sup>, la chambre 02 de 0,46m<sup>2</sup> et le séjour de 1,42m<sup>2</sup>,
  - les appartements 103/203/303 : leurs chambres 01 de 0,92m<sup>2</sup>, leurs chambres 02 de 0,46m<sup>2</sup>, et leurs séjours de 0,6m<sup>2</sup>,
  - les studios 101/201/301 : leurs séjours de 3,37m<sup>2</sup>,
  - l'appartement 403 : la chambre 01 de 0,92m<sup>2</sup> la chambre 02 de 0,46m<sup>2</sup> et le séjour de 1,62m<sup>2</sup>,
  - l'appartement 501 : la chambre 01 de 0,92m<sup>2</sup> et la chambre 02 de 0,46m<sup>2</sup> ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)





## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 23/06/2021

- considérant que ces nouveaux aménagements n'induisent pas de modification des baies en façades, celles-ci étant déjà réalisées ;
- considérant que la réunion des 2 appartements 1 chambre au rez-de-chaussée permet de créer un appartement 4 chambres ; que ce nouvel aménagement permet de ne plus avoir un appartement à rue et un appartement en intérieur d'îlot mais un seul logement « traversant » ;
- considérant que pour l'appartement 001 la dérogation est minime, il ne manque que 0,67m<sup>2</sup> de surface nette éclairante, qu'elle est dès lors acceptable ;
- considérant que pour les studios 101/201/301, répartis du 1<sup>er</sup> au 3<sup>ème</sup> étage, le nouvel aménagement crée 3 studios en place des 3 appartements 1 chambre, qu'une partie des appartements 1 chambre est associée au profit des autres appartements 102, 202, 302 qui gagnent ainsi une chambre ;
- considérant que pour les studios, il s'agit de l'espace de vie principal et que la dérogation est plus importante, la surface nette éclairante devrait faire 6,3m<sup>2</sup> et ne fait que 2,9m<sup>2</sup> ;
- considérant que la modification de la répartition des logements a pour impact de fortement diminuer la qualité de ces logements ;
- considérant dès lors que la situation pour les studios 101, 201 et 301 n'est pas acceptable ;
- considérant que l'agencement intérieur de certains logements a été également légèrement modifié impactant cette dérogation par rapport au permis antérieur 010J/2010 comme pour :
  - l'appartement 002 : dont les chambres 01 et 02 ont été agrandies,
  - les appartements 103-203-303, 403 et 501 dont les chambres 01 et 02 ont été agrandies ;
- considérant que ces appartements n'ont subi que des modifications mineures par rapport au permis délivré ;
- considérant que l'ancien agencement lors du permis 010J/2010 dérogeait à l'article 10 du Titre II du R.R.U. ;
- considérant que la nouvelle répartition offre des espaces plus spacieux pour les chambres « enfants » ;
- considérant que les modifications portent sur les murs intérieurs et non sur les façades déjà réalisées ;
- considérant dès lors, que pour ces appartements la dérogation est acceptable ;
- considérant que la nouvelle répartition permet d'augmenter le confort et le nombre de chambres de certains appartements, mais il a pour conséquence de diminuer les qualités d'habitabilité des futurs studios ;
- considérant dès lors, qu'il y a lieu de revoir la composition des baies afin de garantir les normes d'éclairage pour les studios précités ;
- considérant dès lors, pour les motifs évoqués ci-dessus, que la dérogation au R.R.U. Titre II art. 10 est acceptable sauf pour les studios 101, 201 et 301 ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre IV (personnes à mobilité réduite), art.10 (portes intérieures) et par conséquent à l'art.6 (porte d'entrée) auquel il se réfère, pour :
  - les studios 101/201/301 en ce qu'il n'y a pas de palier avec aire de rotation de 1m50,
  - les appartements 103/203/303 - 403 et 401 en ce qu'il n'y a pas de palier avec aire de rotation de 1m50,
  - les caves, locaux compteurs électricité, poubelles et poussettes en ce qu'il n'y a pas de palier avec aire de rotation de 1m50 ;
  - les appartements 001 et 002, studio 402 : en ce qu'il y a absence d'un mur de 50cm côté poignée ;
- considérant que les locaux caves, compteurs électricités, poubelles et poussettes n'avaient pas non plus de palier avec aire de rotation de 1m50 dans le permis 010J/2010 ;
- considérant que ces locaux en sous-sol sont moins utilisés et ne font pas parties des accès aux appartements, et que la dérogation peut être accordée ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 23/06/2021

- considérant néanmoins, que pour les appartements et les studios il s'agit de nouveaux aménagements ; et que par conséquent, il y a lieu de se conformer au RRU, Titre IV ;
- considérant dès lors, que la dérogation au R.R.U. Titre IV art. 10 et 6 peut être accordée pour les locaux en sous-sol, mais que les portes des appartements et studios doivent être modifiées afin d'être conformes ;
- considérant que le projet prévoit que les façades à rue du volume principal soient habillées d'un parement en briques gris-brun, avec un sous-bassement de pierre bleue au rez-de-chaussée, et des châssis bois de teinte grise ;
- considérant que les parties en retrait de l'alignement au 4<sup>e</sup>, ainsi que les étages en retrait 5<sup>e</sup> et 6<sup>e</sup> étage, sont prévus avec un habillage en tôle métallique de couleur « champagne » et des châssis bois de teinte beige ;
- considérant que les garde-corps sont prévus en acier galvanisés brut ;
- considérant que l'habillage de la structure des balcons terrasses au 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étage sont en acier galvanisé de couleur champagne ;
- considérant que la façade arrière en intérieur d'îlot est prévu en crépi blanc avec des châssis en bois de ton gris ;
- considérant que tous les logements disposent d'un espace extérieur, à l'exception de l'appartement au rez-de-chaussée 002, et des studios 101, 201 et 301 ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre I art.6 (élément technique en toiture) en ce que le projet prévoit la modification des aménagements de terrasses sur les toitures aux 5<sup>e</sup> et 6<sup>e</sup> étages, au profit des appartements 501 et 601 ;
- considérant que ces terrasses existaient déjà mais qu'elles sont modifiées, que la terrasse au 5<sup>e</sup> étage est agrandie, et que la terrasse au 6<sup>e</sup> étage est déplacée vers le centre de la façade à rue, l'appartement 601 étant agrandi en lieu et place de l'ancienne terrasse ;
- considérant que ces terrasses permettent d'avoir des espaces extérieurs accessoires aux logements augmentant leur confort ;
- considérant que ces terrasses sont conformes au code civil ;
- considérant que les nouveaux garde-corps prévus sont métalliques en structure légère et s'harmonisent avec les garde-corps déjà présents sur l'immeuble ;
- considérant dès lors, que la dérogation à l'art. 6§3 du Titre I du R.R.U. est acceptable pour les motifs évoqués ci-dessus ;
- considérant que pour l'aspect esthétique, la demande modifie l'aspect architectural des façades comme prévu dans le permis d'urbanisme 010J/2010 :
  - le bardage en bois est remplacé par de la brique aux 1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages, afin d'avoir un traitement uniforme sur la façade principale ;
  - le crépi blanc des façades en retrait aux 4<sup>e</sup>, 5<sup>e</sup> et 6<sup>e</sup> étages est remplacé par un bardage en zinc de couleur champagne ;
  - les châssis inclus dans les façades, qui sont dorénavant en zinc, changent de couleur, de bois peint en gris vers du bois peint en beige ;
  - les habillages de balcons en acier galvanisé sont remplacés par de l'acier galvanisé peint de couleur champagne ;
- considérant que ces changements de matériaux permettent une proposition plus pérenne et plus uniforme pour le traitement de la façade ;
- considérant que la brique devient plus dominante dans la composition de l'ensemble et que cette proposition s'intégrera plus harmonieusement dans le contexte environnant ;
- considérant, de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



## **AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE**

*Réunion du / Vergadering van: 23/06/2021*

**Avis FAVORABLE sous réserve de :**

- augmenter les superficies éclairantes pour les studios 101, 201 et 301 afin d'être conforme au Titre II du R.R.U. ;
- modifier les portes d'entrées intérieures des appartements afin d'être conforme au R.R.U. Titre IV.

En application de l'article 191 ou de l'article 126/1, des plans modifiés conformément aux conditions émises ci-dessus devront être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins.

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au R.R.U. Titre I art.6 en ce qui concerne les éléments techniques en toiture, au R.R.U. Titre II art. 10 en ce qui concerne l'éclairage naturel (sauf pour celles relatives aux studios 101, 201 et 301) et au R.R.U. Titre IV art.10 en ce qui concerne les portes intérieures pour les locaux établis au sous-sol, sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

Les dérogations au R.R.U. Titre II article 10 pour les studios 101, 201 et 301 et au R.R.U. Titre IV articles 6 et 10 pour les portes des appartements, sont refusées pour les motifs évoqués ci-dessus.



### **VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL**

*Département Urbanisme • Departement Stedenbouw*

*Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie*

*Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel*

*T. 02 279 29 30*

*[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)*

*[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)*



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 23/06/2021

### DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M372/2020 (PU)

Adresse / Adres:  
Rue Murillo 44 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Cécile - Philippe Huet - Gelin

Objet / Betreft: diviser une maison unifamiliale en 1 duplex et 2 studios ; étendre le rez-de-chaussée ; créer une lucarne en façade arrière ; transformer la façade avant en remplaçant les châssis .

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

### AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION / ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE:

#### **AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme): Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Bruxelles Environnement:**

4

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (R.G.B.Q.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.) ;
- vu les Recommandations du Collège concernant la division d'un logement unifamilial approuvées le 09/10/2008 ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS ;
- considérant que la demande initiale a été introduite en date du 18/05/2020 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande initiale porte la date du 29/09/2020 ;
- considérant que la demande initiale visait à diviser une maison unifamiliale en 1 appartement d'une chambre et 3 studios ; étendre le rez-de-chaussée ; créer une lucarne en façade arrière ; transformer la façade avant en remplaçant les châssis ;



#### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 23/06/2021

- vu l'enquête publique initiale qui s'est déroulée du 15/10/2020 au 29/10/2020 pour les motifs suivants :

- dérogation à l'article 13. du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares relatif à la hauteur sous plafond ;
- dérogation à l'article 26. du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares relatif à la cour ;
- dérogation à l'article 24. du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares relatif à l'éclairage des locaux sous toiture ;
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU relatif à la profondeur de la construction ;

- vu les 2 réactions à l'enquête publique, portant sur le nombre trop important de logements prévus, sur la pauvreté de la qualité des logements proposés ;

- vu l'avis favorable du projet initial du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 22/10/2020, repris en annexe et portant les références CP.2020/0145/2/APB/cp ;

- vu qu'en présence du représentant de Bruxelles développement urbain (B.D.U.), la commission de concertation s'est prononcée défavorablement et unanimement sur la demande initiale en date du 16/12/2020 pour les motifs reproduits en annexe ;

- considérant néanmoins que la commission de concertation du 16/12/2020 a indiqué qu'un avis favorable pourrait être émis à condition de :
- remplacer la chambre au sous-sol par un local vélo commun ;
- aménager, par conséquent, un studio au rez-de-chaussée (avec salle de bain en sous-sol) ;
- regrouper les logements des deuxièmes et troisièmes étages en un duplex ;
- ne pas remplacer les châssis en façade avant mais plutôt y intégrer un vitrage plus performant ;

- considérant que le demandeur nous a averti par lettre recommandée en date du 07/01/2021 de son intention de modifier sa demande de permis ;

- vu que des plans modificatifs ont été introduits le 26/04/2021 à l'initiative du demandeur, en application de l'art. 126/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) ;

- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande modifiée porte la date du 02/06/2021 ;

- considérant que les plans modificatifs modifient l'objet du projet, sont accessoires et visent à répondre aux objections soulevées par le projet initial;

- considérant que le projet modifié vise à diviser une maison unifamiliale en 1 duplex et 2 studios ; étendre le rez-de-chaussée ; créer une lucarne en façade arrière ; transformer la façade avant en remplaçant les châssis ;

- considérant que les plans modificatifs doivent être soumises à un nouvel avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) ;

- considérant que les plans modificatifs doivent être soumis à un nouvel avis de la commission de concertation;

- considérant que la situation de droit du bien est une maison unifamiliale ;

- considérant que le bien est de style éclectique ; qu'il a été érigé en 1902 ;

- considérant que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine immobilier et décrit comme suit par ce dernier : « *Maison de style éclectique, conçue en 1902 en ensemble avec les n°s 46 et 48, ainsi que les n°s 42 et rue Van Ostade 24, aujourd'hui modifiés. Élévation en briques rouges, rehaussée de briques blanches. Piédroits harpés en travée principale. Balcons de taille dégressive, à garde-corps en ferronnerie, pansu au premier étage. Allège et entablement garnis de carreaux de grès cérame. Huisserie ancienne.* » ;

- considérant que le projet porte sur un bien présentant une superficie totale de 201,50m<sup>2</sup> ;

- considérant que le gabarit est de R+3+T ;

- considérant que le projet initial proposait de diviser le bien en 4 logements, 1 appartement et 3 studios ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 23/06/2021

- considérant que le rez-de-chaussée et la cave formaient le premier appartement présentant une superficie totale de 59,49m<sup>2</sup> ;
- considérant que la chambre de cet appartement se situait au sous-sol en façade avant ;
- considérant que la localisation de la chambre en sous-sol en façade avant n'était pas idéale en ce que cela pouvait entraîner des problèmes d'humidité ; de plus le passage à rue pouvait entraîner des désagréments pour les habitants de cet appartement ;
- considérant qu'il y avait lieu de revoir le projet en prévoyait que la cave soit un lieu commun pour les appartements ;
- considérant que les superficies de l'appartement répondaient aux normes imposées par le RRU, Titre II ;
- considérant que le projet modifié indique que la cave est désormais uniquement dédiée aux espaces communs de l'immeuble ;
- considérant que le rez-de-chaussée est transformé en un studio ;
- considérant que le studio répond aux normes imposées par le R.R.U Titre II ;
- considérant qu'au rez-de-chaussée, le projet prévoit de couvrir la cour par la création d'une extension ;
- considérant que cette extension entraîne plusieurs dérogations :
- considérant que le projet déroge au règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares, article 26 relatif à la cour ;
- considérant que le projet déroge au RRU, Titre I caractéristique des constructions et de leurs abords, article 4 relatif à la profondeur d'une construction ;
- considérant que le règlement prévoit que « La surface comprise entre la limite arrière de construction définie par les articles 6, 7 et 8 et le fond de la parcelle ne peut être recouverte à raison de plus de 30 % par des matériaux imperméables de revêtement de sol (cimentage, dallage ou autre). » ;
- considérant que le RRU prévoit de « ne pas dépasser une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain mesurée, hors zone de recul, dans l'axe médian du terrain » ;
- considérant que l'extension entraîne également une réhausse du mur mitoyen de droite ;
- considérant que ces dérogations n'avaient pas été accordée par la commission de concertation ;
- considérant que le projet modifié conserve la couverture de la cour ; que cela permet de créer un espace cuisine pour le studio du rez-de-chaussée ;
- considérant que la cour est totalement enclavée ; qu'elle est de petite dimension ; que la conserver ne permettra pas d'avoir un espace extérieur de qualité ;
- considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;
- considérant que le premier étage est transformé en un studio présentant une superficie totale de 31,93m<sup>2</sup> ;
- considérant que le deuxième étage était transformé en un deuxième studio présentant une superficie totale de 31,93m<sup>2</sup> ;
- considérant que le troisième étage était transformé en un troisième studio avec la création d'une mezzanine ; que la superficie totale du studio est de 27,51m<sup>2</sup> ;
- considérant que le projet modifié indique que les deuxièmes et troisièmes étages sont repris comme un appartement de type duplex ; que les pièces de vie se trouvent au deuxième étage et une chambre se trouve au troisième étage ;
- considérant que l'appartement duplex respecte les normes imposées par le R.R.U. Titre II en termes de superficie ;
- considérant que la mezzanine n'apporte pas de plus-value au duplex qui présente une belle superficie habitable ; que dès lors il n'y a pas lieu de la créer ;
- considérant que le projet déroge au règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares, article 13 relatif à la hauteur sous plafond ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 23/06/2021

- considérant que le règlement prévoit que « la hauteur sous plafond des pièces habitables de jour et de nuit en ce compris les bureaux et salles de réunion ainsi qu'en général tous les locaux accessibles au public, est fixée au minimum à 2,80 mètres au rez-de-chaussée et à 2,60 mètres aux étages. Cette hauteur est mesurée libre de plancher à plafond. » ;
- considérant que l'espace situé sous la mezzanine présente une hauteur de 2m20 ;
- considérant que la hauteur sous plafond de la mezzanine est de 2m ;
- considérant que lors du projet initial ces espaces étaient transformés en des lieux de vie ; qu'il y avait lieu d'avoir une hauteur sous plafond agréable ; que les hauteurs proposées entraînaient un effet de tassement des pièces ;
- considérant néanmoins que le règlement prévoit également en son article 13 que « pour les cuisines-caves et pièces sous combles existantes, des dérogations peuvent être accordées pour l'aménagement de pièces habitables en tenant compte de l'éclairage, de l'aération, de la superficie et de l'usage des locaux. » ;
- considérant que la dérogation n'avait pas été accordée par la commission de concertation ;
- considérant que le projet modifié prévoit désormais une chambre, un espace salle de bain sous la mezzanine ; que la mezzanine est transformée en un espace de bureau ;
- considérant que la création du duplex améliore considérablement la qualité de vie du logement ;
- considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;
- considérant que le projet déroge au R.G.B.Q. article 24 relatif à l'éclairage des locaux sous toiture ;
- considérant que le règlement prévoit en son article 14 paragraphe 2 que l'éclairage naturel ne peut se faire que par « une ou plusieurs lucarnes dont la largeur totale par versant ne peut dépasser 1/3 de la largeur totale de la toiture, chaque lucarne respectant par ailleurs le rythme des fenêtres de façades ; » ;
- considérant que la lucarne présente une largeur totale de 3m66 ; qu'elle devrait avoir une largeur maximum de 1m83 afin d'être conforme au règlement ;
- considérant que la lucarne était créée afin d'avoir une hauteur sous plafond sous comble permettant d'ajouter un studio ;
- considérant que cette dérogation n'a pas été accordée par la commission de concertation, qu'il était préférable de ne pas créer la lucarne, ou alors d'en créer une respectant les normes du règlement et de revoir les appartements ;
- considérant que le projet conserve la création de cette lucarne ; qu'elle déroge toujours au règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares, article 24 ;
- considérant qu'il y a lieu de créer une lucarne respectant le règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares, article 24 ;
- considérant dès lors que la dérogation à l'article 24 du R.G.B.Q. n'est pas acceptable ;
- considérant que le projet prévoit également de changer les châssis en façade avant par des châssis en bois de ton gris noir ;
- considérant que la façade actuelle présente des qualités patrimoniales intrinsèques et une belle valeur d'accompagnement au sein du quartier, et qu'il importe donc de valoriser ces qualités en conservant et en mettant en valeur tous les éléments qui en font la richesse et tout particulièrement : les menuiseries d'origine (portes, fenêtres, corniche) mais également le parement de façade, les cache-bouillins, corniche, frise, balcon en fer forgé ;
- considérant que le remplacement des menuiseries lors du projet initiale ne respectait pas la mouluration et la modénature des châssis d'origine et était à proscrire en façade à rue ;
- considérant que le projet modifié indique que les châssis en façade ne peuvent être restaurés en y intégrant un vitrage plus performant ; que le projet modifié prévoit de remplacer les châssis en façade avant à l'identique afin de conserver l'esthétique du bien ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



## **AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE**

*Réunion du / Vergadering van: 23/06/2021*

- considérant de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux;

**Avis FAVORABLE sous réserve de:**

- créer une lucarne dans le pan arrière de la toiture respectant les normes imposées par le RGBQ ;
- supprimer la mezzanine du duplex.

**En application de l'article 191 ou de l'article 126/1, des plans modifiés conformément aux conditions émises ci-dessus devront être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins.**

**Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au RGBQ articles 13 et 26 et au R.R.U Titre I article 4 sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.**



### **VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL**

*Département Urbanisme • Departement Stedenbouw*

*Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie*

*Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel*

*T. 02 279 29 30*

*[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)*

*[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)*





## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 23/06/2021

### DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: V433/2021 (PFD)

Adresse / Adres:

Place de la Vieille Halle aux Blés 1 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale (Patrick VANLEEMPUTTEN)

Objet / Betreft: Modifier l'affectation du rez-de-chaussée, de commerce à équipement d'intérêt collectif ou de service public et réaménager l'entrée en vue de la privatiser et de la rendre accessible aux personnes à mobilité réduite (PMR).

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 27/05/2021 - 10/06/2021

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

### AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION / ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE:

#### AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):

#### Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Bruxelles Environnement:

5

- Attendu que le bien se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement (ZICHEE), en liserés de noyau commercial et le long d'un espace structurant du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;
- Attendu que la demande se situe dans le périmètre du Pentagone de Bruxelles, d'un noyau d'identité locale existant, dans un centre de quartier, en liserés de noyau commercial et en zone prioritaire de verdoisement au PRDD;
- Attendu que le bien se situe dans le périmètre d'un espace de développement renforcé du logement et de la rénovation (EDRLR)
- Attendu que la demande vise à modifier l'affectation du rez-de-chaussée, de commerce à équipement d'intérêt collectif ou de service public et réaménager l'entrée en vue de la privatiser et de la rendre accessible aux PMR ;
- Vu l'avis favorable sous conditions du SIAMU du 14/05/2021 ;
- Vu l'avis d'AccessAndGo du 16/05/2021, que la demande est partiellement conforme aux exigences du Titre IV du RRU, que pour garantir une meilleure accessibilité, la cuvette de la toilette PMR doit être déplacée sur la droite ;
- Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 27/05/2021 au 10/06/2021 et a donné lieu à 0 réactions pour le motif suivant:
  - o Application de la prescription générale 0.7.2. du PRAS (équipements dont la superficie de plancher dépasse la superficie de plancher autorisée par les prescriptions particulières de la zone) ;
- Vu que la demande se situe dans la zone de protection de l'Ancien Hôtel de Limminghe et Palais du Gouverneur ;
- Vu que la demande se situe dans le périmètre de la zone de protection Unesco : Grand-Place ;



#### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 23/06/2021

- Considérant que la demande prévoit de changer l'affectation d'un commerce de 250 m<sup>2</sup> en un équipement d'intérêt collectif ou de service public de 265 m<sup>2</sup> ;
- Considérant que la superficie de l'équipement n'est pas conforme à la prescription particulière 2.2 du PRAS en ce qu'elle dépasse le seuil autorisé de 15 m<sup>2</sup> ;
- Considérant que l'augmentation de superficie est due à l'intégration de l'entrée extérieure dans le volume fermé en vue de la privatiser et de la rendre accessible aux PMR ;
- Considérant que le bien a été acquis par le Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale, que ce nouvel équipement accueillera le médiateur de la Région ;
- Considérant le réaménagement de l'entrée, que les bureaux du médiateur et de ses services doivent être accessibles à tout citoyen bruxellois, y compris aux personnes à mobilité réduite ;
- Considérant que les escaliers de l'entrée sont dotés d'une plateforme PMR, qu'afin de la sécuriser et d'éviter que les marches d'escaliers soient squattés en dehors des heures de bureau, des portes coulissantes automatiques sont placées au pied de chaque escalier et les autres baies en façade sont fermées par des châssis de fenêtre ;
- Considérant que les châssis de fenêtre et les portes coulissantes sont du même aspect (matériaux et coloris) que les châssis existants des façades du bâtiment ;
- Considérant que la non-conformité à la prescription particulière 2.2 du PRAS est acceptable en ce que les travaux projetés améliorent l'accès au public, sécurisent l'entrée et s'harmonisent avec le bâtiment existant ;
- Considérant par ailleurs la prescription générale 0.7. du PRAS qui autorise le dépassement de la superficie de plancher autorisée par les prescriptions particulières de la zone, moyennant mesures particulières de publicité ;
- Considérant que les autres travaux, de type parachèvements et finitions, sont les suivants :
  - o Nouveaux revêtements de sol sur les zones endommagées par l'enlèvement de la salle des coffres de l'ancienne agence bancaire ;
  - o Cloisonnement du local technique par une paroi REI60 et acoustique ainsi qu'une porte REI30 ;
  - o Cloisonnement afin d'accueillir des postes de travail (2 bureaux supplémentaires) ;
  - o Création d'un local sanitaire destiné au public et accessible aux PMR ;
  - o Création d'un local technique destiné au personnel d'entretien (stockage) ;
  - o Remise en état des locaux existants (peintures,...)
  - o Contrôle, remise en état et mise en conformité des installations techniques (électricité et ventilation) ;
- Considérant que l'aménagement intérieur est considéré comme léger et non structurel, qu'il n'est pas soumis à permis d'urbanisme et est listé à titre d'information ;
- Considérant néanmoins qu'il y a lieu de se conformer aux avis du SIAMU et d'Access&Go ;
- Considérant, de ce qui précède, que le projet, moyennant le respect des conditions, s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

### Avis favorable à condition de :

- respecter l'avis du SIAMU du 14/05/2021 ;
- respecter l'avis d'AccessAndGo du 16/05/2021.



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 23/06/2021

### DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: F1006/2020 (PU)

Adresse / Adres:  
Rue des Foulons 11 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Manuel Zunz

Objet / Betreft: transformer le logement existant au 3ème étage en un duplex 2 chambres par l'adjonction de l'espace sous combles ; et à aménager une terrasse rentrante dans le pan avant de la toiture et une lucarne dans le pan arrière de la toiture.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

### AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION / ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE:

6

#### **AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme): Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Bruxelles Environnement:**

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.) ;
- considérant que le bien est situé en zones d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 03/12/2020;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 02/06/2021;
- considérant que la demande vise à transformer le logement existant au 3ème étage en un duplex 2 chambres par l'adjonction de l'espace sous combles ; et à aménager une terrasse rentrante dans le pan avant de la toiture et une lucarne dans le pan arrière de la toiture ;
- considérant que la régularité de 3 logements dans l'immeuble (un logement par étage) a été confirmée par la Ville de Bruxelles en date du 05/02/2021 ;
- considérant qu'en situation existante la répartition du logement se présente comme suit ;
  - 3<sup>ème</sup> étage : un séjour/chambre de 25.5m<sup>2</sup>, une salle de douche de 2.1m<sup>2</sup> et une cuisine de 4.2m<sup>2</sup>;
  - combles : un grenier ;
- considérant que le projet prévoit également la création d'une lucarne en façade arrière et d'une terrasse rentrante en façade avant ;



#### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 23/06/2021

- considérant que la lucarne et la terrasse rentrante sont conformes à la réglementation en vigueur et qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour les bien voisins ;
- considérant qu'en situation projetée la répartition du logement se présente comme suit ;
  - 3<sup>ème</sup> étage : 2 chambres (12.8m<sup>2</sup> et 12.9m<sup>2</sup>) et une salle de bain de 4.3m<sup>2</sup> ;
  - combles : un séjour/cuisine de 27.3m<sup>2</sup> et une terrasse rentrante de 6.7m<sup>2</sup> ;
- considérant que le projet déroge au RRU, Titre II, art.3 normes minimales de superficie en ce que la pièce principale de séjour n'est pas de 28m<sup>2</sup> et que la première chambre fait moins de 14m<sup>2</sup> ;
- considérant que le séjour/cuisine à une superficie habitable de 27.35m<sup>2</sup> ; et que 6.7m<sup>2</sup>, de l'espace sous combles, sont mis à profit d'une terrasse ;
- considérant que les deux chambres font respectivement 12.8m<sup>2</sup> et 12.9m<sup>2</sup> et que le projet ne prévoit pas de modifications structurelles de l'espace ;
- considérant que les dérogations sont minimales et n'impactent pas les qualités d'habitabilité du logement ;
- considérant de plus, que la perte d'espace dans le séjour/cuisine permet l'aménagement d'un espace extérieur en façade avant ;
- considérant dès lors, que cette dérogation est acceptable ;
- considérant que le projet déroge également au RRU Titre II, art.10 éclairage naturel en ce que la superficie nette éclairante n'est pas de minimum 1/5<sup>ème</sup> de la superficie de plancher dans la chambre1 ;
- considérant que la superficie éclairante nette de la chambre 1 est de 2.19m<sup>2</sup> au lieu de 2.56m<sup>2</sup> ;
- considérant qu'il s'agit d'un immeuble existant avec un rythme de 3 fenêtres en façade ;
- considérant qu'il ne manque que 0.37m<sup>2</sup> de superficie éclairante dans la chambre ;
- considérant que la dérogation est minimale et qu'il s'agit d'une pièce de nuit ;
- considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;
- considérant que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;
- considérant que la demande permet d'améliorer les qualités d'habitabilité du logement ;
- considérant que le logement projeté répond aux exigences de confort actuelles ;
- considérant de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

**Avis FAVORABLE.**

**Les dérogations au RRU en ce qui concerne le Titre II, art.3 normes minimales de superficie et le Titre II, art.10 éclairage naturel sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.**



**VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL**

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 23/06/2021

### DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: L595/2020 (ENS)

Adresse / Adres:  
Louizalaan 327 1050 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Mijnheer Stefaan Sterckx.

Objet / Betreft: plaatsen van 2 uithangborden.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 27/05/2021 - 10/06/2021

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

### AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION / ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE:

#### EENPARIG ADVIES (in aanwezigheid van de Gewestelijke Directie Stedenbouw): Stad Brussel – Gewestelijke Directie Stedenbouw – Leefmilieu Brussel:

7

- gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (B.W.R.O.);
- gelet op artikel 123, 7° van de nieuwe gemeentewet;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 april 2019 met betrekking tot de openbare onderzoeken inzake ruimtelijke ordening, stedenbouw, leefmilieu en erfgoed;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies, gewijzigd bij het regeringsbesluit van 25 april 2019;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 29 januari 2004 betreffende de stedenbouwkundige vergunning van beperkte duur;
- gelet op het Gewestelijk bestemmingsplan (G.B.P.);
- gelet op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (Gew.S.V.);
- gelet op het Gemeentelijk bouwreglement (B.R.);
- overwegende dat het goed gelegen is in een gebied van gewestelijk belang, in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing en langs een structurerende ruimte van het G.B.P.;
- overwegende dat de uithangborden gelegen zijn in een beperkt gebied van de Gew.S.V.;
- overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 22/07/2020;
- overwegende dat het ontvangstbewijs van volledig dossier van deze aanvraag dateert van 05/05/2021;
- overwegende dat de aanvraag plaatsen van 2 uithangborden betreft;
- gelet op het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 27/05/2021 tot 10/06/2021 voor volgende motieven: toepassing van het bijzonder voorschrift 18.al3 van het G.B.P. (handelingen en werken in G.G.B. zonder B.B.P.);
- gelet dat dit openbaar onderzoek geen reactie uitlokte;
- overwegende dat de Louizalaan een gewestweg is;
- overwegende dat de aanvraag het plaatsen van 2 evenwijdige uithangborden betreft;



#### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 23/06/2021

- overwegende dat deze uithangborden bovenaan de vitrines worden geplaatst, in de gevelopening;
- overwegende dat het eerste uithangbord 1,96m breed, 41cm hoog en 10cm dik is, dat het een totale uitsprong heeft van 5cm voor de gevel, en dat het met een vrije hoogte van 2,33m boven het voetpad is geplaatst;
- overwegende dat het een opschrift bevat met de tekst "immosky";
- overwegende dat het tweede uithangbord 51cm breed, 41cm hoog en 10cm dik is, dat het een totale uitsprong heeft van 5cm voor de gevel, en dat het met een vrije hoogte van 2,74m boven het voetpad is geplaatst;
- overwegende dat het een opschrift bevat met het logo van de zaak;
- overwegende dat de uithangborden zijn opgebouwd uit rode en zwarte letters gemonteerd op een witte plexiplaat, met een dikte van 8mm, met achteraan de plexiplaat 2 U-profielen in aluminium, met een dikte van 2mm, die om de 30cm verankerd zijn in de plexiplaat;
- overwegende dat de uithangborden zijn verankerd in het beton met bouten (tussen de kolommen en de balk in de voorgevel);
- overwegende dat de uithangborden worden verlicht met een LED achtergrond;
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van het B.R. art. 82 (vrije hoogte) omdat de uithangborden met een vrije hoogte kleiner dan 3m boven het voetpad zijn geplaatst;
- overwegende dat de uitsprong op de gevel slechts 5cm bedraagt;
- overwegende dat ze geen gevaar of hinder veroorzaken voor voorbijgangers;
- overwegende dat ze qua afmetingen en plaatsing in overeenstemming zijn met de voorschriften van de Gew.S.V. Titel VI;
- overwegende bijgevolg dat de afwijking van het B.R. art. 82 (vrije hoogte) aanvaardbaar is;
- overwegende dat volgend uit het voorgaande, het project strookt met het stedenbouwkundig karakter van het omliggend stedelijk kader en niet in tegenspraak is met de goede ruimtelijke aanleg;

### **GUNSTIG advies.**

**De afwijking van het B.R. voor wat betreft art. 82 (vrije hoogte) wordt toegestaan omwille van bovenvermelde motieven.**



### **VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL**

*Département Urbanisme • Departement Stedenbouw*

*Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie*

*Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel*

*T. 02 279 29 30*

*urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be*

*www.bruxelles.be • www.brussel.be*



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 23/06/2021

### DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: C383/2021 (PFD)

Adresse / Adres:  
Rue du Congrès 17 - 19 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: CONGRES INVEST - S.R.L. (Davy DEMUYNCK)

Objet / Betreft: Rénover lourdement un bâtiment de bureaux et le transformer en logements étudiants ; modifier l'annexe au niveau du RDC, rehausser le bâtiment de 80 cm ; modifier le nombre d'emplacements parking et intégrer 75 emplacements vélo au Parking existant.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 12/05/2021 - 10/06/2021

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

### AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION / ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE:

8

#### **AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme): Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Bruxelles Environnement:**

Attendu que la demande se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

Attendu que la demande se situe dans le périmètre du PPAS n° 60-15 Quartier Rue ROYALE ;

Attendu que la présente demande porte sur un immeuble existant sis Rue du Congrès 17-19 ; qu'il s'agit d'un immeuble de bureaux transformé en logements étudiants ; que sont transformés la toiture (rehausse) et l'annexe arrière au niveau du rez-de-chaussée ;

Vu l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale du 27/04/2021 et référencé T.1988.2383/4/APM/dd ;

Considérant qu'il s'agit d'une construction existante mais que le changement d'utilisation de bureaux à logements étudiant est une modification majeure ; que de ce fait la demande doit répondre aux normes définies par le titre IV du RRU relatif aux personnes à mobilité réduite ;

Vu l'avis de Access&Go (consultant régional en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite) du 14/05/2021 libellé comme suit : « *le projet est Non conforme aux exigences du RRU. Une nouvelle proposition de plans est nécessaire. L'ascenseur en sous-sol doit être desservi par une aire de rotation hors débattement de porte. Le projet doit comprendre au moins 1 et une chambre PMR (conforme) supplémentaire par tranche de 20. Toutes les portes dans les communs doivent être desservies par une aire de rotation, hors débattement de porte. L'accès à la terrasse doit se faire de plain-pied avec un libre passage de 85 cm.* »



#### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 23/06/2021

Vu l'avis de VIVAQUA du 05/05/2021 référencé IN 1303476 et OUT 826963 ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- Application de la prescription générale 0.6. du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- Application de la prescription particulière 2.5.2 du Plan Régional d'Affectation du sol (PRAS) : modification des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitation ;
- Application de l'art. 126§11 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) :

Titre I : articles 4 (profondeur d'une construction mitoyenne), 6 (toiture) et 13 (maintien d'une surface perméable) ;

- Application de l'art. 126§11 1° du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : dérogations au PPAS n° 60-15 « Quartier Rue ROYALE » ;
- Application de l'art. 175/20 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : mesures particulières de publicités pour demande soumise à rapport d'incidences.

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 12/05/2021 au 10/06/2021 et qu'il n'y a eu qu'une seule réaction portant sur la nécessité de créer des logements unifamiliaux et de limiter la multiplication des logements étudiants dans le quartier ; la rehausse de la toiture et l'intervention en intérieur d'îlot sont également remises en question ; les dérogations sollicitées au RRU et au PPAS en vigueur devraient être limitées davantage ;

Considérant que d'autres arguments ont été exprimés lors de l'enquête publique concernant notamment la rehausse du bâtiment (remise en question) pour des raisons d'ensoleillement notamment, l'éventualité d'une utilisation du parking vélo par le quartier, la crainte que les différentes installations techniques puissent générer des nuisances sonores en intérieur d'îlot ;

Considérant que la présente demande vise la rénovation lourde d'un bâtiment de bureaux en le convertissant en logements étudiants ; que le bâtiment principal a une profondeur approximative de 20 m ;

Considérant que la parcelle concernée (C N2) a une superficie de 535 m<sup>2</sup> ; que le bâtiment occupe l'entièreté de la parcelle ;

Considérant que la superficie totale des planchers est réduite de 2.830 m<sup>2</sup> à 2.733 m<sup>2</sup> ; que le volume total de la construction est également réduit de 8.327 m<sup>3</sup> à 8.052 m<sup>3</sup> ;

Considérant que sont supprimés 2.733 m<sup>2</sup> de bureaux, que sont créés des logements étudiants sur une superficie de 2.715 m<sup>2</sup> ;

Considérant que la présente demande vise à la réalisation d'un logement collectif ; que l'immeuble est destiné à l'habitation commune d'étudiants qui y disposent chacun d'un espace privatif de jouissance exclusive et d'un ou plusieurs espaces communs ;

Considérant que la demande prévoit l'aménagement au total de 73 logements étudiants, à savoir : 2 studios et 71 chambres étudiantes (avec partage de cuisines, salle de bain et autres espaces communs) ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)





## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 23/06/2021

Considérant que ces logements sont répartis comme suit :

- 2 studios et le logement du concierge au rez-de-chaussée ;
- 2 studios et 8 chambres individuelles par niveau (étage 1 à 6) ;
- 2 studios et 9 chambres individuelles au niveau 7 ;

Considérant que le projet prévoit également l'aménagement d'un logement pour le concierge ;

Considérant que le bâtiment est existant qu'il occupe l'entièreté de la parcelle ; qu'il présente un gabarit rez-de-chaussée + 7 niveaux + étage en retrait (8<sup>ème</sup> niveau) ;

Considérant que le rez de chaussée est occupé par une salle d'étude de 33 m<sup>2</sup> et un séjour commun de 95 m<sup>2</sup> ; que la salle d'étude a une capacité d'accueil de 15 étudiants maximum ; que le séjour commun a une capacité d'accueil approximative de 28 étudiants ;

Considérant que la volumétrie bâtie est modifiée au niveau du rez-de-chaussée, en intérieur d'ilot ; que le niveau du rez situé au-dessus des parkings et accueillant actuellement une salle de conférence est supprimé ; qu' y sont aménagés le logement du concierge (logement une chambre), deux chambres étudiantes et une terrasse commune;

Considérant que les nouveaux volumes dérogent au PPAS n° 60-15 Quartier Rue ROYALE en ce qu'il n'autorise qu'un seul niveau en zone de cours et jardins ;

Considérant que la terrasse commune a une capacité d'accueil de 15 étudiants ; que néanmoins la promiscuité avec les 2 unités de logement étudiant individuel risque d'être conflictuelle au regard des nuisances sonores ;

Considérant qu'il y a lieu de supprimer les 2 unités de logements au profit de l'agrandissement du jardin ; que le logement du concierge pourrait être maintenu afin de garantir le contrôle social et la minimisation des nuisances en intérieur d'ilot ;

Considérant que la hauteur sous plafond des locaux du rez-de-chaussée est anormalement basse ; qu'il y aurait lieu de ce fait à ce qu'il ne soit pas occupé par des locaux habitables ; qu'il pourrait être créé un espace commun sur deux niveaux (niveau du rez et +1) en y aménageant les espaces en hauteur (par des mezzanines) ;

Considérant que l'étage type occupant les niveaux 1 à 7 de l'immeuble est composé de 7 chambres individuelles munies d'une salle de bain privative d'une superficie brute aux alentours de 12 m<sup>2</sup> ; que sont présents 2 logements individuels munis s'une salle de bain et cuisine privative d'une superficie approximative entre 24 et 26 m<sup>2</sup> ; qu'une cuisine commune d'une superficie brute aux alentours de 28 m<sup>2</sup> occupe chaque étage ; qu'elle a une capacité d'accueil de 11 étudiants ;

Considérant que le niveau 7 a une configuration différente au vue de sa profondeur plus restreinte (18,85 m au lieu de 20 m pour l'étage type) ; qu'il est occupé par 2 logements individuels comprenant une salle de bain et une cuisine de 30 et 33 m<sup>2</sup> et 9 chambres individuelles d'une surface brute approximative entre 12 et 24 m<sup>2</sup> ; que cet étage ne dispose pas de cuisine commune ;

Considérant qu'il est regrettable que cet étage ne dispose pas d'une cuisine commune ; qu'il est possible de supprimer une chambre afin d'y remédier ;

Considérant que le dernier niveau ( 8ième étage) est transformé en cuisine commune avec terrasse accessible ; que la cuisine a une surface de 41 m<sup>2</sup> et une capacité de 17 étudiants ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 23/06/2021

Considérant que de ce fait l'étage technique est rehaussé et que la hauteur totale du bâtiment est augmentée de 80 cm ; considérant que le volume projeté déroge au titre I du RRU (art. 6, hauteur de la toiture) ; que le projet déroge également en ce qu'il dépasse la hauteur maximale autorisée par le PPAS (19 m) ;

Considérant qu'il y a lieu de proportionner les espaces communs aux nombre d'occupants ;

Considérant que le sous-sol est un parking existant qui est maintenu ; qu'il comporte 15 emplacements en l'état actuel au niveau -2 ; que le projet prévoit l'aménagement de 12 emplacements de voitures au -2 dont un emplacement PMR et 1 emplacement au -1 ;

Considérant que sont prévu la création de 75 emplacements vélos au niveau -1 et 1 emplacement voiture ; qu'il y a lieu de réserver le niveau -1 uniquement pour les vélos ;

Considérant qu'il n'y a pas d'accès différencié pour les vélos au parking ; qu'il serait opportun de séparer la circulation des vélos et des voitures ;

Considérant cependant qu'est prévu un marquage dans la montée de la rampe afin de sécuriser les cyclistes sortant du parking ;

Considérant qu'il serait opportun le cas échéant en fonction de leurs utilisation de mutualiser l'utilisation du parking par le quartier ;

Considérant que la façade sera rénovée ; que de nouveaux châssis en aluminium seront posés de couleur champagne et le vitrage plus clair ; que la porte d'entrée vitrée sera composée d'un cadre en aluminium de couleurs anthracite à définir ;

Considérant que la façade sera isolée depuis l'intérieure ;

Considérant que la demande s'implante dans le quartier « Notre-Dame-aux-Neiges » qui s'étend globalement entre le boulevard Pachéco, la rue Montagne de l'Oratoire , la place de Louvain, la rue de Louvain et la petite ceinture ;

Considérant qu'il s'agit d'un quartier à forte mixité comportant des bureaux, bâtiments institutionnels, un grand nombre d'établissements HORECA et scolaires, des fonctions événementielles telles que le cirque Royal ainsi qu'une forte présence de la fonction résidentielle;

Considérant que la fonction de logement étudiant est justifiée au vu de la présence d'une vingtaine d'établissements de l'enseignement supérieur dans un rayon de 4 km ;

Considérant que le titre II du RRU ne s'applique pas aux établissements d'hébergement collectif (tels que les chambres d'étudiants appartenant à une université) ; qu'il y a lieu de garantir leurs utilisation exclusive par une occupation estudiantine ;

Considérant qu'il s'agit d'une construction existante ; que sa profondeur est fort importante (20 m) que de ce fait le bâtiment est difficilement convertible en logements de qualité ;

Considérant que l'exploitation de la volumétrie existante, sans démolition-reconstruction, va dans le sens de l'économie circulaire et du développement durable ;

Considérant que le projet ne modifie pas substantiellement la volumétrie existante ; que le dernier étage (technique) est transformé en espace habitable et de ce fait rehaussé de 80 cm ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 23/06/2021

Considérant que la rehausse accentue la dérogation de la hauteur totale du bâtiment qui dépasse déjà en situation existante la hauteur maximale autorisée par le PPAS n° 60-15 Quartier Rue ROYALE qui est de 19 m ; que le bâtiment est anormalement haut ; que les bâtiments du quartier ont des hauteurs de R+4 à R+5 ;

Considérant néanmoins que la modification du volume n'impacte que très peu l'ombre portée du bâtiment existant ;

Considérant que la démolition reconstruction déroge au PPAS n° 60-15 Quartier Rue ROYALE qui n'autorise qu'un seul niveau en zone de cours et jardin ; que néanmoins l'intérieur de l'îlot est améliorée par la suppression d'une partie du volume arrière et la création d'une toiture verte ;

Considérant que seront posés de bacs plantés aux terrasses créées en intérieur d'îlot et en toiture ;

Considérant que la hauteur sous plafond au niveau du rez-de-chaussée est de 2.26 m et 2.36 m pour une partie du rez-de-chaussée ; qu'il y a lieu de ce fait de ne pas y aménager d'espaces communs ou le cas échéant de trouver une solution en aménageant les espaces communs en reliant le niveau du rez et du 1<sup>er</sup> niveau par l'aménagement de mezzanines ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir plus d'espaces communs et de réduire le nombre de chambres ;

Considérant que la façade est rénovée et que son aspect est amélioré ;

Considérant qu'il y a lieu de dégager d'avantage l'intérieur de l'îlot au profit de l'aménagement d'un jardin ;

Considérant de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

### AVIS FAVORABLE à condition de:

- respecter l'avis du SIAMU daté du 27/04/2021 et référencé T.1988.2383/4/APM/dd ;
- respecter l'avis de VIVAQUA du 05/05/2021 référencé IN 1303476 et OUT 826963 ;
- respecter le Titre IV du RRU ou de motiver les dérogations (avis Access&Go du 14/05/2021) pour les aspects suivants, principalement:
- *L'ascenseur en sous-sol doit être desservi par une aire de rotation hors débattement de porte ;*
- *Le projet doit comprendre au moins une chambre PMR (conforme) + 1 chambre supplémentaire adaptée par tranche de 20 ;*
- *Toutes les portes dans les communs doivent être desservies par une aire de rotation, hors débattement de porte ;*
- réduire le nombre de chambres et agrandir la superficie des espaces communs par rapport au nombre d'occupants ;
- prévoir une cuisine commune au niveau 7 ;
- garantir l'utilisation exclusive des chambres par des étudiants ;
- réserver le niveau -1 uniquement pour les vélos et supprimer l'emplacement voiture ;
- matérialiser la différenciation entre la circulation voitures et vélos sur les plans ;
- ne pas rehausser le bâtiment et supprimer la terrasse en toiture ;
- trouver une solution afin de ne pas prévoir d'espaces communs bénéficiant d'une hauteur sous plafond inférieure à 2.50 m ;
- supprimer une partie du volume en intérieur d'îlot et n'y conserver que le logement du concierge.



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 23/06/2021

### DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: F243/2020 (PFD)

Adresse / Adres:

Quai au Foin 59 - 65 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: BBR Belgique - S.P.R.L. (BENAYM)

Objet / Betreft: Démolir un entrepôt (comprenant un commerce, un logement et un parking sous-terrain) et construire un ensemble immobilier comprenant 28 unités de logements dont 2 maisons unifamiliales et un parking de 22 places.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 12/05/2021 - 10/06/2021

Réactions / Reacties: 8

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 15/12/2020

### AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION / ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE:

9

#### **AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):**

**Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Bruxelles Environnement – Direction régionale des Monuments et Sites:**

- considérant que le bien se situe en zones mixtes, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace au Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
- considérant que le bien est situé dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.) : PPAS N° 60-07BIS QUARTIER ANVERS – YSER ;
- considérant que le bien est situé dans le périmètre de protection d'un bien classé par A.G. du 09/01/2003 : Maison traditionnelle, quai au pierre de taille ;
- considérant que la demande initiale vise à :
  - Démolir un entrepôt rez +1 et son sous-sol, bâti sur l'entièreté de la parcelle. Cet entrepôt est situé à front du quai au foin, n°59-65 et bordé sur sa gauche par l'impasse des matelots ;
  - Reconstruire un ensemble d'immeubles de logement d'une superficie hors sol de 2.814m<sup>2</sup> et 31 unités d'habitation, comprenant :
    - Un sous-sol abritant des locaux techniques et 22 emplacements de parking sur l'entièreté de la parcelle,
    - un immeuble de logements présentant 7 niveaux le long du quai au foin et 4 niveaux avec 3 niveaux en retrait côté impasse des matelots,
    - trois maisons unifamiliales dans la zone de cour et jardin en intérieur d'îlot,
- considérant que la demande modifiée vise à :
  - Démolir un entrepôt rez +1 et son sous-sol, bâti sur l'entièreté de la parcelle. Cet entrepôt est situé à front du quai au foin, n°59-65 et bordé sur sa gauche par l'impasse des matelots ;



#### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 23/06/2021

- Reconstruire un ensemble d'immeubles de logement d'une superficie hors sol de 2.714m<sup>2</sup> et 28 unités d'habitation, comprenant :
  - Un sous-sol abritant des locaux techniques et 22 emplacements de parking sur l'entièreté de la parcelle,
  - un immeuble de logements présentant 7 niveaux le long du quai au foin et 4 niveaux avec 3 niveaux en retrait côté impasse des matelots,
  - deux maisons unifamiliales dans la zone de cour et jardin en intérieur d'îlot,4
- considérant que la demande initiale a été soumise à rapport d'incidences en application de :
  - L'article 142 du CoBAT, annexe B :
    - rubrique 32) : « Logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m<sup>2</sup>, exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur » ;
- considérant que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants ;
  - Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
    - prescription générale 0.6 : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot ;
    - prescription particulière 3.5.1° : modification des caractéristiques urbanistiques des constructions ;
  - Application du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT)
    - art. 175/20 : rapport d'incidences ;
    - art. 155 §2 : dérogation à un P.P.A.S. ;
    - dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme :
      - i. Art. 4 : profondeur
      - ii. Art. 5 : hauteur de la façade avant
      - iii. Art. 6 : toiture
      - iv. Art. 13 : maintien d'une surface perméable
- considérant que la demande initiale a été soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :
  - Application du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
    - Patrimoine, Art. 237. § 1er. : actes et travaux modifiant les perspectives sur un bien classé ou à partir de celui-ci en zone de protection (Maison traditionnelle, quai au pierre de taille) ;
- vu l'avis de la Commission Royale de Monuments et Sites (C.R.M.S.) du 21/04/2020 sur la demande initiale, au motif de l'Art. 237. § 1er. Du COBAT, libellé comme suit (résumé) :  
L'avis de la C.R.M.S. est défavorable au projet, aux motifs principaux suivants,
  - « La CRMS regrette que le dossier ne contienne pratiquement aucune information au sujet de la situation existante, ni aucune étude historique sur le bâtiment existant pourtant repris à l'Inventaire. La notice explicative se limite au projet de construction et au constat selon lequel « La parcelle, actuellement occupée par un entrepôt, est une dent creuse entre 2 bâtiments moyens ». Le dossier photos comprend quelques vues de l'extérieur, mais pas une seule image de l'intérieur de l'entrepôt présentant pourtant encore ses structures poteaux-poutres en bois ainsi que les piliers de pierres bleues du sous-sol mentionné plus haut. ».
  - « En raison de l'absence totale de prise en considération de la valeur patrimoniale du bien concerné, en l'absence d'une étude historique et archéologique documentant le bâtiment (...) »;
- vu l'avis de VIVAQUA du 01 avril 2020 (réf. 820216) ;
- vu l'avis de la commission de sécurité Astrid du 10/01/2020 (réf. Avis n° 2020010003) : favorable sous condition ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 23/06/2021

- vu l'avis Access and Go du 08/02/2020, qui stipule que la demande de permis d'urbanisme est conforme aux exigences du Règlement Régional d'Urbanisme à condition que les éléments non communiqués sur plans soient intégrés dans le cahier spécial des charges ;

- vu l'avis du Siamu du 10/06/2020 sur la demande initiale, stipulant notamment que pour l'impasse des matelots :

- La grille puisse être ouverte aisément par les services de secours en cas d'intervention ;
- Le stationnement soit proscrit dans l'impasse pour permettre l'accessibilité aux auto-échelles du service d'incendie ;
- Le stationnement soit interdit de manière physique sur le Quai au Foin afin de garantir la giration des auto-échelles dans l'impasse ;

- considérant que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité du 28 octobre 2020 au 26 novembre 2020, enquête pendant laquelle 12 réclamations ont été émises portant principalement sur :

- La perte d'identité du quartier suite à la démolition de l'entrepôt, présenté à tort comme hors gabarit, et l'homogénéisation architecturale par la prolifération d'immeubles de logement haut de gamme
- La perte de la mixité des activités dans le quartier
- Un gabarit trop important mal intégré au contexte urbain, générant un bâtiment trop dense, avec peu d'espaces extérieurs qualitatifs et induisant des pertes d'ensoleillement pour les riverains
- Un encombrement de l'espace public par le trafic automobile supplémentaire généré par les 22 places de parking
- Les nuisances liées au chantier éventuel
- Les risques d'affaissement du sol
- Une perte de privacité des logements situés 17 quai du chantier
- Le non-respect d'une servitude de jour et de la hauteur du mur de clôture privatif du n° 55 Quai au Foin
- Des problèmes de sécurité potentiels liés aux appartements accessibles depuis l'impasse des matelots

- vu l'avis de la commission de concertation du 15/12/2020 sur la demande initiale, libellé comme suit :

Avis FAVORABLE à condition de :

- traiter le dernier niveau projeté comme un niveau de toiture conformément aux prescriptions du P.P.A.S. et prévoir le même recul latéralement par rapport à l'Impasse ;
- ne pas accentuer l'angle formé avec l'Impasse des Matelots au détriment des immeubles de gabarit Rez+3+toiture qui constituent l'angle avec le Quai du Commerce ;
- ne pas aménager de terrasses couvertes à front de voirie au rez-de-chaussée ;
- modifier le profil de l'immeuble au droit de la profondeur du bâtiment mitoyen de droite de manière à respecter les prescriptions du titre I article 4 du RRU ;
- proposer un réaménagement du projet dans le but d'améliorer à la fois les qualités d'habitabilité de l'habitation unifamiliale en intérieur d'îlot dans le prolongement de l'immeuble principal et celles de l'appartement une chambre côté impasse des Matelots ;
- agrandir le local vélo afin d'offrir d'avantage d'emplacements sécurisés pour les vélos ;
- investiguer plus avant la possibilité d'intégrer une surface d'activité au rez-de-chaussée, de façon à mieux prendre en compte le caractère mixte de la zone ;
- dans le cadre du projet modifié, augmenter en priorité la proportion de grands logements de manière à rencontrer les besoins de logement des grandes familles en milieu urbain ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 23/06/2021

- améliorer les qualités paysagères et végétales de cet intérieur d'îlot en y augmentant si possible la surface des zones perméables et en prévoyant un jardin paysager commun en diminuant la surface des jardins privés ;
  - considérant que la dérogation au en matière de collecte d'eau pluviale n'est pas autorisable, car s'agissant d'un projet de démolition reconstruction total, il est indispensable d'assurer la collecte et la rétention des eaux de pluie conformément au titre I article 16 du RRU ;
  - assurer le respect du titre II article 8 du RRU, à savoir, prévoir deux portes entre les toilettes et les pièces d'habitation des logements ;
  - respecter l'avis d'Acces and Go du 08/02/2020 ;
  - respecter l'avis du SIAMU du 10/06/2020 ;
  - respecter la législation en matière des sols pollués.
- attendu que le demandeur a introduit des plans modificatifs en date du 12/04/2021, en application de l'art. 177/1 du CoBAT ;
- considérant que ces plans modifiés visent à répondre aux objections suscitées par le projet initial, qu'ils modifient l'objet du projet, ne sont pas accessoires et nécessitent de nouveaux actes d'instructions ;
- considérant que les modifications apportés proposent de :
- prévoir un recul du 6<sup>ème</sup> étage sur l'ensemble du front bâti avant en supprimant la dérogation au PPAS induite par le projet initial et ménager le même recul vis à vis de l'impasse des matelots ;
  - supprimer la rehausse du mur acrotère et amoindrir la présence visuelle de l'angle de l'immeuble projeté côté impasse des matelots ;
  - supprimer la terrasse au rez-de-chaussée à l'angle de l'accès vers l'intérieur d'îlot au bénéfice de l'agrandissement du logement ;
  - fermer la terrasse d'accès au logement côté quai au rez-de-chaussée et maintenir l'accès à l'appartement par l'impasse des matelots ;
  - supprimer la terrasse au rez-de-chaussée en voirie dans l'impasse des matelots et aménager une terrasse qualitative pour le logement en intérieur d'îlot ;
  - supprimer les volumes projetés aux niveaux +4 ; +5 et +6 au droit de la façade arrière de l'immeuble voisin de droite et prévoir un recul latéral de 3.00 pour la construction du nouveau volume sur ces trois niveaux et modifier l'aménagement des appartements en conséquence ;
  - supprimer l'habitation projetée au rez-de-chaussée en intérieur d'îlot dans le prolongement de l'immeuble principal, agrandir les appartements du rez-de-chaussée et du premier étage du bâtiment principal ;
  - augmenter la capacité d'accueil du local vélo au rez-de-chaussée de l'immeuble principal de 21 à 25 places ;
  - augmenter la proportion de grands logements au sein du projet ;
  - réaménager la zone de cour et jardin en vue d'augmenter la taille des espaces collectifs et augmenter la superficie de pleine terre ;
  - installer un système de rétention d'eau de pluie conforme à la législation ;
- considérant que les modifications apportées ne sont pas de nature à modifier les incidences du projet, et ne nécessitent pas l'élaboration d'un nouveau rapport d'incidences ou de compléments ;
- considérant que la demande modifiée a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants ;
- Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
    - prescription générale 0.6 : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot ;
    - prescription particulière 3.5.1° : modification des caractéristiques urbanistiques des constructions ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 23/06/2021

- Application du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
  - art. 175/20 : rapport d'incidences ;
  - art. 155 §2 : dérogation à un P.P.A.S. ;
  - dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme :
    - v. Art. 4 : profondeur
    - vi. Art. 6 : toiture
    - vii. Art. 13 : maintien d'une surface perméable
- considérant que la demande modifiée a été soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :
  - Application du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
    - Patrimoine, Art. 237. § 1er. : actes et travaux modifiant les perspectives sur un bien classé ou à partir de celui-ci en zone de protection (Maison traditionnelle, quai au pierre de taille) ;
- considérant que la demande modifiée a été soumise aux mesures particulières de publicité du 12/05/2021 au 16/06/2021, enquête pendant laquelle 8 réclamations ont été émises portant principalement sur :
  - La perte d'identité du quartier suite à la démolition de l'entrepôt et l'homogénéisation architecturale par la prolifération d'immeubles de logement haut de gamme
  - La perte de la mixité des activités dans le quartier
  - Un gabarit trop important mal intégré au contexte urbain, générant un bâtiment trop dense, avec peu d'espaces extérieurs qualitatifs et induisant des pertes d'ensoleillement pour les riverains
  - Les nuisances liées au chantier éventuel
  - Les risques d'affaissement du sol
  - Une perte de privacité des logements situés impasse des matelots
  - Le non-respect d'une servitude de jour et de la hauteur du mur de clôture privatif du n° 55 Quai au Foin
  - Des problèmes de sécurité potentiels liés aux appartements accessibles depuis l'impasse des matelots
- considérant que la parcelle s'inscrit dans un tissu urbain caractérisé par la mixité de ses activités et des typologies de bâtiments hérités du passé historique du premier port de Bruxelles, le Quai au Foin et le Quai aux Pierres de Taille étant constitués tantôt de grands ensembles de logements, tantôt de maisons unifamiliales ou de rapport et enfin d'immeubles à typologie d'entrepôts de deux à trois niveaux ;
- considérant que, dans leur ensemble, les Quai au Foin et Quai aux Pierres de Taille évoluent vers une homogénéisation résidentielle et la disparition des immeubles bas, autrefois entrepôts, reconvertis en commerces ou activités productives, et que leur caractère pittoresque et atypique s'en trouve affecté ;
- considérant la parcelle faisant l'objet de la demande est située entre un immeuble mixte de 6 niveaux à sa droite, occupé par des activités au rez-de-chaussée et logements aux étages, et bordé sur sa gauche par une impasse typique du tissu urbain Bruxellois, dénommée « Impasse des Matelot », comportant en vis à vis un immeuble néo-classique de gabarit Rez+3, lequel jouxte un immeuble Rez+2 à l'intérieur de l'impasse et Rez+3 au fond ;
- considérant que l'immeuble mitoyen de droite présente en outre la particularité d'être bâti à front de voirie, sur le centre et le fond de la parcelle, si bien que de nombreuses baies sont orientées sur l'intérieur d'îlot et ce sur 5 étages ;
- considérant que l'îlot dans lequel s'inscrit la parcelle faisant l'objet de la demande est densément bâti et presque entièrement minéralisé pour la partie qui se trouve entre le Quai au Foin, le Quai du Commerce et le Quai au Chantier;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)





## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 23/06/2021

- considérant que le site est repris en catégorie 0+3 à l'inventaire de l'état du sol, qu'une reconnaissance de l'état du sol a été effectuée afin de satisfaire à la réglementation applicable en la matière et que les interventions adéquates de dépollution seront effectuées le cas échéant ;
- considérant que l'objet de la demande modifiée vise plus particulièrement à :
  - démolir entièrement un bâtiment Rez +1 et son sous-sol, occupé depuis 1998 par un grossiste avec zone d'atelier,
  - historiquement ce bâtiment était un entrepôt de foin, il est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural, il a subi des transformations lourdes qui ont homogénéisé sa façade, il subsiste des vestiges historiques au sous-sol (piliers de pierre-bleue) ainsi que la structure poutre poteau en bois,
  - Reconstruire un ensemble d'immeubles affectés en logements répartis comme suit :
  - Un immeuble de logements, rez+6 à front du Quai au Foin et rez+3 avec 3 étages en retrait à front de l'Impasse des Matelots, ce bâtiment comporte 26 logements répartis comme suit :
    - 8 studios
    - 5 appartements 1 chambre
    - 9 appartements 2 chambres
    - 4 appartements 3 chambres
  - Deux maisons unifamiliales situées en intérieur d'îlot, adossées aux murs mitoyens de fond de parcelle ;
  - un parking souterrain d'1 niveau comportant des locaux techniques et 22 emplacements voitures, accessible via le Quai au Foin par une rampe;

Le projet comporte au total 28 logements, 22 emplacements voitures et 49 emplacements vélos dans des locaux au rez-de-chaussée.

- considérant que ce projet de démolition/reconstruction intervient en continuité d'un processus de transformation du tissu urbain historique de la zone de l'ancien port de Bruxelles, que ce type d'intervention tend à homogénéiser l'architecture du quartier et à effacer du paysage urbain les immeubles constitués des grandes surfaces de stockage propres aux anciens entrepôts, ce qui est regrettable, mais que l'immeuble faisant l'objet de la demande de démolition a déjà fait l'objet de transformations antérieures qui en ont fortement modifié l'aspect visible de l'espace public sans en préserver les qualités typiques et que ses caractéristiques patrimoniales actuelles ne justifient pas d'en exiger la conservation ;
- considérant que le projet propose de reconstruire un immeuble de gabarit Rez +6, déployant 7 niveaux le long du Quai au Foin et de rez+3 niveaux, avec 3 niveaux en retrait à l'intersection avec l'Impasse des Matelots, que le projet modifié traite le dernier niveaux dans une typologie différent des autres niveaux en ménageant un retrait des plans de façades sur le quai au foin et l'impasse des matelots, en dérogation à l'article 3.1.9.2. du PPAS, mais que l'étage est suffisamment différencié du reste de l'immeuble et qu'il est correctement intégré à son environnement direct ;
- considérant cependant que les hauteurs de corniches avant et arrière ne sont pas alignées, en dérogation à l'article 3.1.5. du PPAS mais que l'expression architecturale développée dans le projet est cohérente et que cette différence d'alignement entre les façades avant et arrière n'est pas préjudiciable au projet et à l'environnement bâti à proximité ;
- considérant par ailleurs que les prescriptions d'implantation et de volumétrie du Règlement Régional d'Urbanisme sont d'application dans la mesure où elles ne sont pas contraires à celles du Plan Particulier d'Affectation du Sol ;
- considérant dès lors que l'immeuble déroge aux articles 5 et 6 du RRU en ce que la façade à rue et le profil de toiture dépassent la hauteur de l'immeuble voisin le plus haut ;
- considérant que le traitement architectural de l'angle de l'immeuble au droit de l'impasse des matelots assure une transition volumétrique harmonieuse entre les volumétries différents des immeubles présents sur le quai au foin allant de rez+6 à rez+3 +toiture qui constituent l'angle avec



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 23/06/2021

le Quai du Commerce, ce choix architectural participe de la cohérence dans la perspective générale du tracé historique ;

- considérant que la dérogation à l'article 6 du RRU est autorisable pour l'étage sous toiture étant donné que ce dernier respecte les prescriptions du PPAS en matière de hauteur et de volumétrie ;  
- considérant que l'impasse des matelots est une voirie secondaire et atypique dans le tracé urbain, que le gabarit projeté est sensiblement supérieur à celui des bâtiments existants côté gauche et au fond de l'impasse, mais que le retrait des deux derniers niveaux préserve tant que faire se peut les qualités d'éclairage des bâtiments qui y sont adressés, compte tenu notamment de l'orientation au sud de l'entrée de l'impasse ;

- considérant que le respect de l'avis SIAMU implique que la grille à l'alignement du quai au Foin doit rester impérativement accessible aux véhicules d'intervention et que les dispositions adéquates devront être garanties même si non reprises dans le permis d'urbanisme ;

- considérant que la composition d'ensemble du bâtiment propose une architecture contemporaine combinant des matériaux traditionnels et que ce dernier s'insère harmonieusement dans son environnement ;

- considérant que les dérogations aux articles 3.1.9. et 3.2.4. du PPAS sont minimales (quelques dizaines de cm pour les bouches de ventilation et 20cm pour le cabanon d'ascenseur, peu visibles depuis l'espace public et qu'elle n'altèrent ni la cohérence esthétique du projet ni son intégration dans l'environnement bâti ;

- considérant que le projet modifié a supprimé les terrasses du rez-de-chaussée directement ouvertes sur l'espace public ce qui améliore la sécurité et la salubrité des logements correspondants ;

- considérant que la dérogation à l'article 3.1.2. du P.P.A.S. (limite arrière des constructions) ne concerne que des terrasses ponctuelles, à l'angle intérieur du bâtiment, et sur trois niveaux, et que leur impact n'est pas significatif sur l'environnement direct ;

- considérant que le projet modifié ménage, en façade arrière, un retrait latéral de 3.00m des trois niveaux supérieurs vis-à-vis de l'immeuble mitoyen de droite, lequel présente une cour intérieure enclavée, et que grâce à ce recul les qualités d'éclairage des locaux donnant sur la cour sont préservées ;

- considérant que les vues existantes depuis ces locaux donnant sur la cour ne seront pas préservées, mais que les locaux situés vers l'intérieur de l'îlot ne sont pas destinés à bénéficier d'une vue sur l'espace public et que la situation actuelle est exceptionnelle et induite par la hauteur particulièrement basse du hangar existant ;

- considérant que les 2 logements au rez-de-chaussée orientés à l'angle du Quai au Foin et de l'impasse des matelots bénéficient d'une double orientation, ce qui compense le déficit d'éclairage et de faible dégagement de la façade latérale donnant sur l'impasse, et que son accès aménagé directement depuis l'impasse permet un contrôle social sur cette voirie publique, à condition toutefois de pérenniser la grille à front du Quai au Foin, laquelle doit par ailleurs respecter les prescriptions du SIAMU ;

- considérant cependant que le logement derrière cet appartement d'angle ne bénéficie que d'un éclairage limité en façade arrière mais que le projet modifié a étendu cet appartement de sorte d'en améliorer les qualités, qu'il bénéficie d'une terrasse privative en intérieur d'îlot et que ses qualités d'habitabilité sont satisfaisantes ;

- considérant que le porche d'entrée abritant la rampe d'accès au parking, un parking vélo et l'accès piéton aux logements est suffisamment spacieux et qu'il permet un contact visuel participant au désenclavement de l'intérieur d'îlot, mais que emplacements de parking vélo sous le porche ne sont pas suffisamment sécurisés ;

- considérant que le local vélo, le volume d'extension de l'appartement du premier étage et les deux maisons unifamiliales projetées en intérieur d'îlot contre les limites mitoyennes des parcelles voisines dérogent aux articles 6 et 7 du PPAS (gabarit et implantation), et à l'article 4 du RRU (dépassant les 3/4 de la profondeur de la parcelle) ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 23/06/2021

- considérant que l'implantation en fond de parcelle et le dépassement d'approximativement 1m de la hauteur imposée n'induisent ni rehausse de mitoyenneté ni nuisances envers le voisinage ;
- considérant que le projet modifié a conservé le volume préalablement destiné à recevoir une habitation unifamiliale au rez-de-chaussée arrière, mais que ce logement inadapté a été remplacé par une extension du local vélo et de l'appartement A.01 au rez-de-chaussée et une extension de l'appartement A.11 au premier étage ;
- considérant que l'affectation entièrement dédiée au logement est conforme aux prescriptions en zone mixte du PRAS, que le demandeur de permis a apporté des éléments de réponse probants quant à la difficulté d'intégrer un commerce ou des activités au rez-de-chaussée, compte tenu notamment du fait de l'exiguïté des locaux du rez-de-chaussée à front de voirie, étant donné que les qualités d'habitabilité des logements situés à l'arrière du bâtiment principal et côté impasse des matelots sont avérées ;
- considérant cependant que le logement A.03. mono-orienté vers le quai au foin et situé à côté de l'entrée cochère ne bénéficie pas de qualités d'habitabilité suffisantes car trop exposé aux nuisances de l'espace public et qu'il convient d'en modifier soit l'aménagement, soit l'affectation ;
- considérant, hormis la réserve ci-dessus, que les qualités d'habitabilité des logements situés dans l'immeuble principal et en intérieur d'îlot sont bonnes et que le projet propose une variété de typologie de logements propre à rencontrer les besoins des grandes familles en milieu urbain ;
- considérant que le sous-sol occupe la totalité de la parcelle, en dérogation au titre I article 13 du RRU, en ce que la zone de cours et jardins ne comporte pas au moins 50% de surface perméable, et que le projet modifié a doublé la superficie de pleine terre en intérieur d'îlot dans un contexte bâti où il est difficile d'augmenter d'avantage cette superficie ;
- considérant que le projet modifié améliore les qualités paysagères et végétales de cet intérieur d'îlot, en réduisant les surfaces des terrasses privatives, en prévoyant un jardin commun planté qui bénéficiera à un maximum de logements et en augmentant le nombre d'arbres plantés en pleine terre dans les zones dégagées à cet effet ;
- considérant que le projet déroge à l'article 12 du PPAS et au titre VIII article 6 du RRU en ce qu'il n'est prévu que 22 emplacements de parking pour 31 logements, qu'il devrait être prévu un emplacement par logement, mais que la desserte en transports public est bonne et que le ratio d'emplacements de parking prévu est suffisant compte tenu notamment de l'évolution souhaitable des modes de transport en milieu urbain qui tendent à diminuer l'usage de la voiture au profit de l'usage des transports en commun et des modes actifs ;
- considérant que les locaux de rangement sont spacieux et facilement accessibles ;
- considérant que le projet modifié répond aux prescriptions du titre I article 16 du RRU en matière de collecte d'eau pluviale ;
- considérant que le projet modifié a supprimé la dérogation au titre II article 8 du RRU au bénéfice du confort et de l'hygiène des logements ;
- considérant que la dérogation à l'article 60 du Règlement Communal d'Urbanisme est autorisable dans la mesure où l'immeuble est muni d'un sous-bassement en béton d'une hauteur suffisante que pour prévenir les éventuels chocs au niveau du rez-de-chaussée ;
- considérant que le projet modifié comporte à présent 8 studios, 5 appartements 1 chambre, 9 appartements 2 chambres, 4 appartements 3 chambres et deux maisons unifamiliales, que deux studios et 1 appartement une chambre ont été supprimés de la demande initiale au bénéfice des plus grands logements ;

### Avis FAVORABLE à condition de :

- modifier soit l'aménagement, soit l'affectation du logement A.03. mono-orienté vers le quai au Foin et situé à côté de l'entrée cochère ;
- respecter l'avis d'Acces and Go du 14/05/2021 ;
- respecter la législation en matière des sols pollués.



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)